

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Hekeler Architekten & Sachverständige

Elfi Mayer- Hekeler
Dip. Ing. Regierungsbaumeister
Diplom Sachverständige (DIAZert LS)

Steinbösstraße 68
Telefon: 07071 / 34 84 0
E-mail: architekt.hekeler@t-online.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
und drei Garagen

unter der Anschrift:
Am Talblick 18, D – 72202 Nagold (Ortsteil Emmingen)

Bewertung nach Aktenlage ohne Innenbesichtigung

Wertermittlungsstichtag: 01.10.2025
Qualitätsstichtag: 24.01.2025



Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 26 / 24

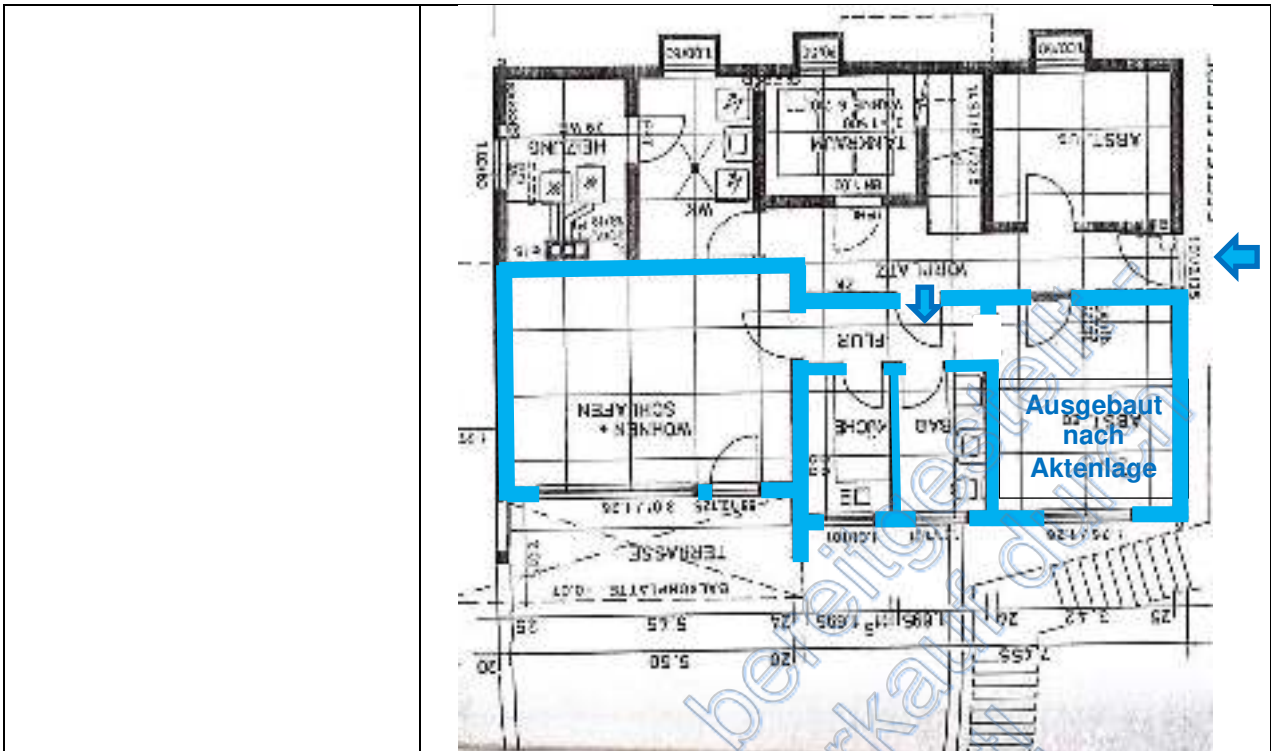
Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2. Allgemeine Angaben / Grundlagen	6
2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3 Verwendungszweck	6
2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5 Ortsbesichtigung	6
2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
3.1 Grundbuchdaten	9
3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	9
3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	9
3.4 Hausverwaltung	9
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	10
4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes	10
4.2 Planungsrecht	10
4.3 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	11
4.4 KFZ- Stellplatzpflicht	11
4.5 Baulastenverzeichnis	11
4.6 Denkmalschutz	11
4.7 Hochwasserrisiko	11
4.8 Erdbebenzone	11
5. Lagebeschreibung	12
5.1 Makrolage / Mikrolage	12
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	12
6. Grundstücksbeschreibung	13
6.1 Grundstücksgröße	13
6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	13
6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	13
6.4 Erschließung	13
7. Gebäudebeschreibung	14
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	14
7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard	19
7.4 Technische Gebäudeausstattung	19
7.5 Außenanlagen	20
7.6 Energetische Beurteilung	20
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
8.1 Vorbemerkung	21
8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	21

9.	Flächen und Massenangaben	22
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	22
9.2	Flächenangaben	22
10.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	23
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	23
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	23
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	24
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	24
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	24
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	24
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	26
12.	Bodenwertermittlung	27
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	27
12.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert /	28
12.3	Berechnung des Bodenwertes	29
13.	Sachwertverfahren	30
13.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	30
13.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	32
13.3	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	42
13.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
13.5	Sachwertermittlung	44
14.	Verkehrswertermittlung	46
14.1	Verkehrswertdefinition	46
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	46
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	48
15.	Anlagen	50
15.1	Anlagenverzeichnis	50

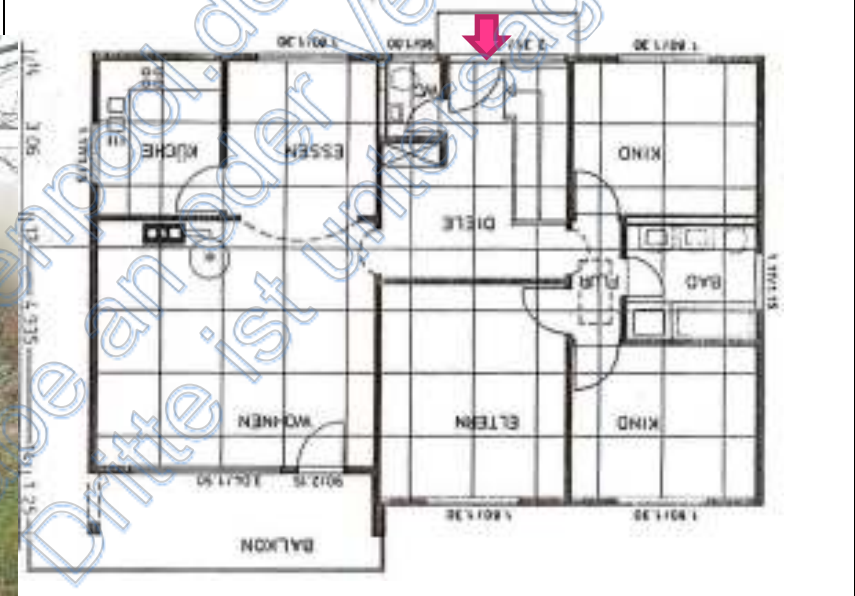
1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Wertermittlungsstichtag		01.10.2025
Objektadresse:		Am Talblick 18 72202 Nagold (Emmingen)
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und drei Garagen
Außenbesichtigung / Bewertung nach Aktenlage		
Baujahr (Baugenehmigung 1983 + 1 Jahr):		1984 (Weber - Fertighaus)
Wohnfläche Einliegerwohnung UG rd:	54 m ²	Gesamt 173 m ²
Wohnfläche Hauptwohnung EG rd	119 m ²	
Grundstücksgröße:		540 m ²
Bodenwert gesamt:		106.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) / Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung rd:		- 55.000,- €
Sachwert rd:		495.000,- €
<p>Grundbuch von Emmingen Grundbuch Nr. 1084, BV 1</p> <p>Flurstück 683/2 Am Talblick 18 Gebäude- und Freifläche 540 m²</p> <p>Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.</p>		<p>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</p> <p>495.000,- €</p>
Zubehör:	Nur Außenbesichtigung.	Keine Angabe möglich
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m ² Wohnfläche incl. 3 Garagen rd: Verkehrswert 495.000,-€/Wohnfläche 173 m ² =2.861,27 €/m ² rd:		2.860,- € / m ²



Liegenschaftskataster

Grundriss UG / Einliegerwohnung blau markiert



Grundriss EG

Grundriss EG



Ansicht von der Straße

Schnitt

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: **Baurechtlich
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
und drei Garagen.**

Adresse: Am Talblick 18; 72202 Nagold (Ortsteil Emmingen).

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11; 75365 Calw

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: **01.10.2025.**
Qualitätsstichtag: **24.01.2025.**

2.3 Verwendungszweck

Teilungsversteigerung AZ: 1 K 26 / 24: Beschluss vom 04.12.2024.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 04.12.2024.
- Grundbuchauszug vom 19.11.2024.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.01.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.02.2025.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 09.01.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.01.2025.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 09.01.2025.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 03.01.2025.

Ortstermin: 24.01.2025, 10.30 Uhr bis 11.15 Uhr.

Teilnehmer
der Ortsbesichtigung: Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

**Umfang der Ortsbesichtigung: Nur Außenbesichtigung.
Daher erfolgt die Bewertung auf der Grundlage der Außenbesichtigung und der Aktenlage.**

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Planunterlagen:

Planunterlagen zu den drei Garagen liegen nicht vor.

Gemäß den Planunterlagen ist das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Da im Bewertungsfall nur eine Außenbesichtigung möglich war, erfolgt die Verkehrswertermittlung gemäß der Aktenlage der Planunterlagen. Abweichungen von der Aktenlage können ggf. vorhanden sein.

Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die DIN 283

Die Wohnflächen wurden von der SV anhand der Bauantragpläne berechnet.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Am Ortstermin war nur eine Außenbesichtigung möglich /

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück:

Beim Ortstermin konnte gutachterlich das Bewertungsobjekt lediglich nur von außen besichtigt werden.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Besonderheiten der Ortsbesichtigung:

Auf dem Grundstück stehen ein Gartenschuppen und zahlreiche Unterstände für Lagermaterial. Der Verkehrswertermittlung wird ungeprüft eine baurechtliche Legalität für diese Nebengebäude und Lagerschuppen unterstellt.



Gartenschuppen



Lagerplatz gegenüber dem Hauseingang im UG / Hanggeschoss mit Seilwinde für den Transport von Lasten auf die UG Ebene



Lagerflächen rechts von der Außentreppe

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Nagold.
 Grundbuch von: Emmingen, Grundbuch Nr. 1084.
 Datum des Auszugs: 19.11.2024.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 1.

Karte NW 0721.
 Flst. 683/2.
 Am Talblick 18.
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 540 m².

Abteilung I:

Lfd. Nr. 2:

Eigentümer:

Herr XXX, Schuldner.

Abteilung II:

Lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom
 07.11.2024 (Az:1K 26/24).

Eingetragen (BOE502/1348/2024) am 19.11.2024.

Kein Werteinfluss.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung
 berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Nur Außenbesichtigung.

Vermutlich ist die Einliegerwohnung vermietet, da hier ein anderer Name auf dem
 Klingelschild steht. Abweichungen hiervon können ggf. nicht ausgeschlossen wer-
 den.

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet für das der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Katzensteig“ gilt Änderung in Kraft getreten am 02.03.1973.



WR 1: Reines Wohngebiet.
I + UG: 1 Vollgeschoss + UG.
GRZ 0,4: Grundflächenzahl 0,4.
GFZ 0,7: Geschossflächenzahl 0,7.



Offene Bauweise.

DN SD (Satteldach) 25 - 28°.
Blaue Linie: Baufenster ist vorhanden.

Auszug dem Textteil des Bebauungsplans:

Kniestock: Bei einer Dachneigung von 30 – 35° sind Kniestöcke max. 0,50m zulässig.

Dachaufbauten: Sind nicht zulässig.

4.3 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Abbruch: Nein.

Erweiterungsmöglichkeit: Richtet sich nach dem Bplan.

4.4 KFZ- Stellplatzpflicht

Baurechtlich: Der Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung. Baurechtlich vorhanden sind 3 Garagenstellplätze.

4.5 Baulastenverzeichnis

Baulasten: Keine wertrelevanten Baulasteneintragungen für das Bewertungsobjekt vorhanden.

4.6 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.7 Hochwasserrisiko

Überflutungsflächen: Kein Eintrag in der Gefahrenkarte.

4.8 Erdbebenzone

Emmingen: Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 1. Gebiet, in dem des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten $6,5 < 7$ zu erwarten sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Gebietslage:

Bundesland: Land Baden – Württemberg.
 Landkreis: Calw. (Region, Nordschwarzwald).
 Gemeinde: Nagold (ca. 23.874 Einwohner, Stand 30.09.2025).
 Ortsteil: Emmingen (ca. 1.625 Einwohner, Stand 31.12.2023).

Makrolage:

Nagold liegt etwa 50 Kilometer südwestlich von Stuttgart und rund 25 Kilometer nordöstlich von Freudenstadt und ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Calw. Nagold bildet ein Mit telzentrum für die umliegenden Gemeinden.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Emmingen am rechtsseitigen Hang des Nagoldtals. Das Bewertungsobjekt liegt in an der Straße „Am Talblick“, einer Steilhanglage mit Aussicht.



Wohnlage: (Lageklasse 2 +)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebe-
 schreibung:

(sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht - sehr
 schlecht – unzumutbar)

Verkehrslage:

Nagold liegt an der Bundesstraße 463. Von Nagold aus ist der Stadtteil Emmingen über die B 463 oder die K 4348 zu erreichen. Der Ortsteil ist durch die Buslinien an die umliegenden Gemeinden angeschlossen.

Entfernungen:

Nagold ca: 7 km.
 Calw ca: 26 km.
 Freudenstadt ca: 37 km.
 Stuttgart HBF ca: 56 km. (Flughafen Stuttgart: ca. 55 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in Emmingen vorhanden. Alle anderen weiterführenden Schulen sind in Nagold. Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nur eingeschränkt vorhanden jedoch in Nagold.

Umgebungs-
 bebauung:

Die Umgebungsbebauung sind Wohngebäude.

Verkehrs-
 immissionen:

Verkehrsimmissionen sind keine vorhanden.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche:	540 m²
---------------------------	--------------------------

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie:	Steilhanglage.
Gestalt und Form:	Polygonaler Grundstückszuschnitt.
Grundstückslänge max.ca:	25,00 m.
Grundstückslänge min ca:	16,00 m.
Grundstücksbreite max. ca:	23,00 m.
Grundstücksbreite min: ca:	13,00 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
	Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
	Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
	Öffentliche Gas versorgung:	Keine Angabe.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und die Außenanlage wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Es war im Bewertungsfall nur eine Außenbesichtigung möglich.

Baujahr: 1984 (vgl. Baugenehmigung + 1 Jahr)

Modernisierungen: Im Wesentlichen baujahrtypisch nach dem äußeren Erscheinungsbild.



Wohnhaus:

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und 3 Garagen sowie Nebengebäuden.

Weber Fertighaus, Typ 204 S-9

Zweigeschossiger Baukörper auf der Südwestseite zur Straße; eingeschossig auf der Nordostseite zur Hangkante

Im äußeren Erscheinungsbild zur Straße ist das traufständige Wohngebäude zweigeschossig und hat ein Satteldach ohne Dachaufbauten. Eine Außentreppe von der Straße führt zum sogenannten Untergeschoss (UG), einem Hanggeschoss mit einer Einliegerwohnung und Nutzflächen, wie der Haustechnik usw.

Der Hauseingang zum UG liegt an der Südostseite. (vgl. oben blau markiert) Von einem Vorplatz vor diesem Hauseingang führt eine weitere Außentreppe zum sogenannten Erdgeschoss mit der Hauptwohnung. Der Hauseingang hierzu liegt hangseits auf der Nordostseite (vgl. oben rot markiert). Dachaufbauten sind auch hier keine vorhanden.



Garagengebäude:

Das separate Garagengebäude mit drei Garagen wurde in den Hang integriert und mit Erde überdeckt. Als Absturzsicherung wurde ein Brüstungsgeländer aus Edelstahl mit satiniertem Glas angebracht.



Nebengebäude:

Neben einem Gartenschuppen sind zahlreiche weitere Nebengebäude vorhanden, die als Lagerflächen genutzt werden.

Der Verkehrswertermittlung wird ungeprüft für die Nebengebäude eine baurechtliche Legalität unterstellt.

		
Gartenschuppen	Lagerfläche überdacht gegenüber Hauseingang im UG	Eingehauste Lagerflächen an der Straße und am Treppenaufgang

Nutzungskonzept:

Im UG (Hanggeschoss) liegt die Einliegerwohnung.
Im EG liegt die Hauptwohnung.

UG (Hanggeschoss):
Nutzflächen:

Vorplatz, Treppe zum EG.
Abstellraum Heizöllager Waschküche und Heizung

Wohnfläche / Einliegerwohnung (rd: 54 m²)


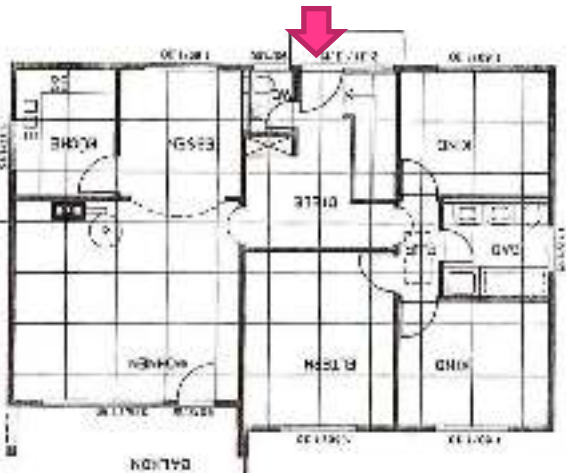
2 Zimmer- Wohnung mit Gartenterrasse.

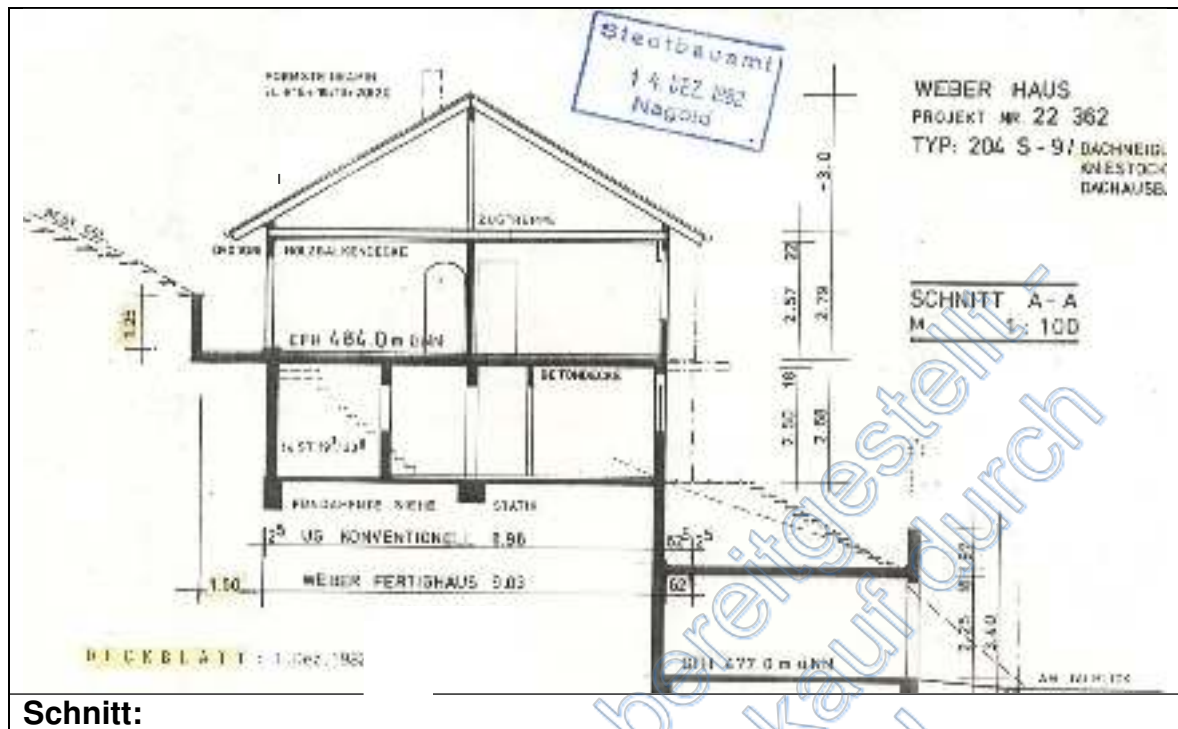
Flur, Zimmer, Bad, Küche, Wohnen / Schlafen mit Ausgang auf die Gartenterrasse.

EG (Erdgeschoss):
Wohnfläche (rd: 119 m²)

4 ½ Zimmer Wohnung mit Balkon.

Hauseingang, mit Treppe zum UG, Gäste - WC, Diele, Essen, Küche, Wohnen mit Zugang zum Balkon, Eltern, Kind 1, Bad, Kind 2.

	
Grundriss UG	Grundriss EG



Schnitt:

**Nutzungskonzept
gesamt:**

**Anzahl der Zimmer insgesamt: 6 ½ Zimmer,
2 Bäder, 1 Gäste - WC, 2 Küchen.**

Grundrisse:

Zweckmäßig, funktional

Belichtung:

Gut.

Bauzustand:

**Nur Außenbesichtigung
Nach dem äußeren Erscheinungsbild im Wesentlichen
baujahrstypisch mit Baumängel Bauschäden
und Instandhaltungsrückstau auch in der Außenanlage.**

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Die Baubeschreibung wurde aus dem Bauantrag z.T. entnommen und von der SV ergänzt. Im Einzelnen können hierzu Abweichungen vorhanden sein.

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Fertighaus Weber Fertighaus Typ 204 S-9. Linx Verzeichnis Heft B 011.	
Fundamente:	Betonbodenplatte bzw. Betonstreifenfundamente.	
Außenwände:	UG: Beton und 25 cm Hinse Steine.	

	<u>EG / DG:</u> 14 cm Holzfachwerk.	
Innenwände:	24 cm Mauerwerk. 13 cm Holzfachwerk.	
Außenfassade:	Putzfassade ohne Vollwärmeschutz.	Deutliche Verfärbungen.
Fenster:	Holzisolierglasfenster bau- jahrtypisch; 2 Dachfläch- fenster sind vorhanden.	Fenster und Außentüren sind z.T. nicht mehr wind- dicht und z.T. stark ver- wittert.
Rollläden:	Außenliegend aus Hart PVC.	
Hauseingangselement:	<u>UG:</u> Holzisolierglastür. <u>EG:</u> Haustürelement Holztür und feststehendes Element mit Strukturglas.	Deutliche Schrammen und Gebrauchsspuren. Deutliche Schrammen und Gebrauchsspuren.
Geschossdecken:	<u>Über UG:</u> 18 cm Betonfertigteildecke. <u>Über EG:</u> 22 cm Holzbalkendecke.	
Balkon EG:	Betonplatte auskragend mit Holzbrüstung im alpenländ- ischen Stil, z.T. mit integrier- ten Pflanzkästen. Spaltklinkerbelag.	Balkongeländer sind in einem desolaten Zustand. Spaltklinkerbelag mit Ris- sen und Abplatzungen - muss erneuert werden -.
Dach:	Holzsparrendach Vollholzbalken.	
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämm- ungsaufbau.	
Dacheindeckung:	Betonpfannen braun.	Deutliche Vermoosung der Dachpfannen ist ersichtlich.
Rinnen und Bleche:	Kupfer. Kaminverwahrung in Titan- zinkblech.	
Innentreppen:	<u>UG / EG:</u> Betonwerkstein untermauert. <u>EG / DG:</u> Zugtreppe.	
Garagen:	Massivbau. Schwenktore Holz. Mit Schlüsselkasten für elektrischen Torantrieb.	Holzlattung der Holztore mit Rissen und Schüsselungen.

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	Nur Außenbesichtigung Keine Angaben möglich.	
Decken:		
Innenwände:		
Böden:		
Zubehör:		
Einbauküche UG / EG:	Keine Angaben möglich.	

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung Öl. Wärmeverteilung über Heizkörperflächen. Heizöllager mit 3 Innentanks mit insgesamt ca. 4.500 l im Gebäudeinneren.	
Sanitär:	Vermutlich zentrale Warmwasserversorgung. Über den Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.	
Sanitär UG:	<u>1 Bad vorhanden</u> gemäß Planunterlage mit 1 WC. 1 Handwaschbecken. 1 Dusche. Keine weiteren Angaben möglich.	
Sanitär EG	<u>1 Bad vorhanden</u> gemäß Planunterlage mit 1 WC. 2 Handwaschbecken 1 Dusche 1 Badewanne Keine weiteren Angaben möglich. <u>Gäste –WC:</u> 1 WC. 1 Handwaschbecken Keine weiteren Angaben möglich.	
Elektroinstallation:	Keine Angaben möglich.	

7.5 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Außentreppen:	<u>Von der Straße zum UG:</u> Beton. <u>UG / EG:</u> Überwiegend Natursteintreppe.	Desolater Zustand mit deutlichen Unebenheiten.
Stützmauern:	Beton, Formsteine, Naturstein Beton mit Natursteinvorsatzplatten.	Stützmauern mit z.T. mit Rissen, Betonformsteine haben sich verschoben.
Fläche vor Hauseingang UG:	Betonplatten und Naturstein	Natursteinbelag mit deutlichen Unebenheiten.
Weg zum Hauseingang EG:	Spaltklinkerbelag.	Z:T. mit deutlichen Rissen und Abplatzungen.
Fläche vor Garage:	Betonpflaster.	
Gartenwege / Gartentreppe zur Terrasse:	Diverse Ausführungen wie Spaltklinker und Naturstein.	Uneben, vermoost.
Gartenterrasse UG:	Betonplatten.	Uneben.
Bepflanzung:	Bäume, Büsche, Sträucher und Wiesenflächen.	

7.6 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Insgesamt im Wesentlichen baujahrtypischer Wärmeschutz

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude im Zuge des Grundstücksverkaufs entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau bzw. des Sicherheitsabschlages wegen Außenbesichtigung eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht vollständig modernisiert wurde, liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt weiter auswirkt.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätze abweichen. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel, Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ untergliedern sich in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **bausubstanzbezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale:

(Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau)

Nur Außenbesichtigung - Bewertung nach Aktenlage

Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen mangelnden Zugangs:

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Sicherheitsabschlags

bezogen auf den vorläufigen Ertragswert:

- 10 %

9. Flächen und Massenangaben

9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

BGF – Flächen in Anlehnung an die DIN 277 (vgl. SW - RL Seite 5):

Für das Sachwertverfahren gilt:

Die Kostenkennwerte der modellhaften Normalherstellungskosten nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich auf die in Anlehnung an die DIN 277- 1:2005 - 02 ermittelten Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogenen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblichen nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

9.2 Flächenangaben

Baurechtlich ist das Bewertungsobjekt nach dem Bauantrag ein Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung und 3 Garagen.

(Daher ist es im Prinzip im Wertermittlungsverfahren nach dem Sachwert ein Zweifamilienwohnhaus).

Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Bruttogrundfläche 1 BGF- Wohnhaus:	NHK - Typ 1.32	218,00 m ²
Bruttogrundfläche 2 BGF - Wohnhaus:	NHK - Typ 1.02	134 ,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gesamt:		352,00 m²
Bruttogrundfläche BGF - Garagen:		53 m²

Wohnfläche WE Nr. 1 (Einliegerwohnung) im UG:	54 m ²
Wohnfläche WE Nr. 2 im EG:	<u>119 m²</u>
Wohnflächen gesamt (gemäß Aktenlage) rd:	173,00 m²

Nutzfläche UG + Garagen gesamt rd: (Es sind keine Grundrisse zu den Garagen vorhanden)	Keine Angabe möglich
--	-----------------------------

10. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

10.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und der Gefahr einer Rezession usw.

Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Wie erwartet, wurde die Preisspirale durch die Zinswende durchbrochen und in allen Marktsegmenten haben Preisrückgänge stattgefunden. Politische Vorgaben und die Sorge vor einem wirtschaftlichen Abschwung haben die Akteure zusätzlich vor Herausforderungen gestellt.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau ist das Angebot von vergleichbaren Objekten in der Region gestiegen. „Der lokale Immobilienmarkt hat sich von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt, was in Folge ggf. zu längeren Vermarktungszeiträumen und Preisverhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer führen kann.

Der energetische Standard eines Gebäudes gewinnt immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten in Folge des Ukrainekriegs und durch die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen, die sich auch im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien auch grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Fassade und des Daches.

Es gibt aber auch positive Entwicklungen wie das gesunkene Zinsniveau das sich seit Beginn des Jahres 2024 in einem Korridor um 3,0 Prozent für zehnjährige Darlehen bewegt.

10.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind weitestgehend positiv.

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerungsentwicklung in Nagold ist steigend über die letzten 5 Jahre: + 4,6%

Link: <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

Arbeitslosenquote: Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW. Landkreis Calw: 4,4 % (Stand September. 2025).

Link: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg/08235-Calw.htm>

11. Angewandtes Bewertungsverfahren

11.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 – ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Nachstehende Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt, modellkonform zur datenermittelnden Stelle.

11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

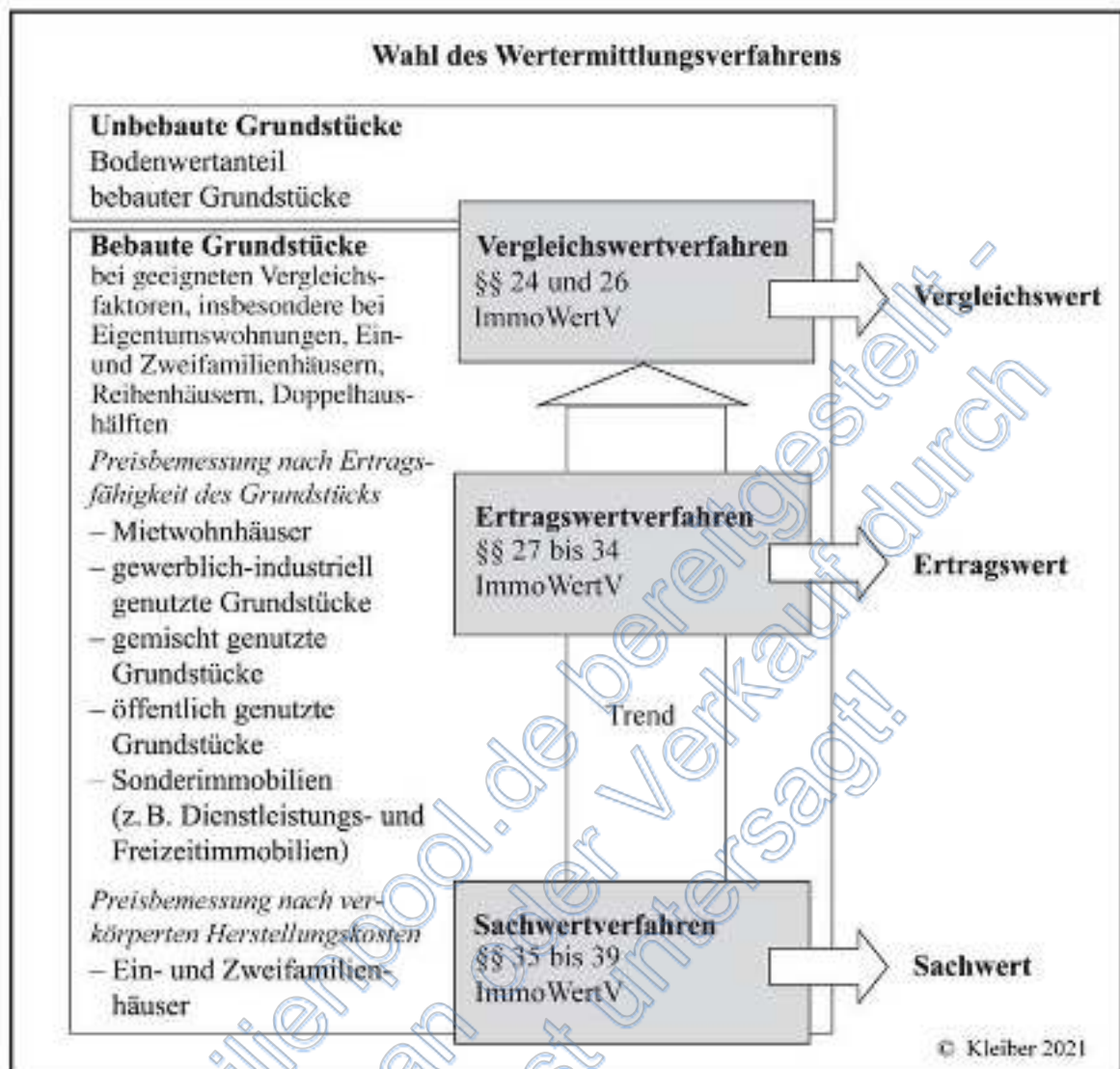
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

11.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des bebauten Grundstücks (gemäß §§ 24- 26 ImmoWertV) ist **im Bewertungsfall nicht möglich**.

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Verkaufspreise vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Hinreichend differenzierten Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks stehen auch nicht zur Verfügung. Im Bewertungsfall steht sowohl keine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, als auch keine Umrechnungskoeffizienten für die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjektes zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht. Bei diesen Objekten wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, der vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (wie Mieten, Restnutzungsdauer auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft auf das zu bewertende Grundstück zu, da es sich baurechtlich um ein Zweifamilienwohnhaus mit zwei Garagen handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus zahlreichen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

11.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens

1. **Baurechtlich ist das Bewertungsobjekt ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und 3 Garagen.**
2. Entsprechend voriger Erläuterungen wird im Bewertungsfall das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) Anwendung angewendet.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als ausreichend beurteilt.

Eine zusätzliche Vergleichswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise in Emmingen verfügbar sind.

12. Bodenwertermittlung

12.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Bodenrichtwertkarte
Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2025.
von 210,- € / m², erschließungsbeitragsfrei.

Allgemeines Wohngebiet; Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser
 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 1,1,
 Tiefe 25 m, Fläche 450 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl / Boris BW Auszug zu den Fachinformationen:

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt. Demnach ist ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend.

Die Geschossfläche ist demnach gemäß Nr. 6 Abs. 6 der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes (BRW-RL) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen, d.h.

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses.

Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie von der planungsrechtlich zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) abweicht

Umrechnungsfaktoren / Grundstückstiefe , Grundstücksfläche

Der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat keine Umrechnungskoeffizienten bezogen auf die Grundstücksgröße und Grundstückstiefe abgeleitet.

Umrechnungsfaktoren WGFZ : WGFZ

Der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat Umrechnungskoeffizienten bezogen auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) abgeleitet in seinem Grundstücksmerkbericht 2024. Hier gelten die Umrechnungskoeffizienten für Nagold - Stadtteile zu denen Emmingen gehört

Weicht die WGFZ eines zu bewertenden Grundstücks von der des Richtwertgrundstücks ab, ist der Bodenwert entsprechend der nachstehenden Umrechnungsfaktoren WGFZ : WGFZ zu ermitteln und sachverständig zu würdigen:

Berechnung der BGF im EG			BGF in m ²
BGF Wohnhaus EG:	13,41	9,03	121,09
	0,63	5,69	<u>3,56</u>
BGF EG gesamt:			124,67

Wertrelevanten Geschossflächenzahl des Bewertungsobjektes			
Projekt:		Am Talblick 18, 72202 Nagold (Ortsteil Emmingen)	
Geschoss	BGF in m ²	x Faktor in %	BGF in m ²
UG:	124,67	30,00%	37,40
EG:	124,67	100,00%	124,67
DG:	124,67	75,00%	93,50
Zwischensumme:			255,57
Zwischensumme rd:			256,00
Grundstücksfläche:	540,00 m²		
WGFZ Bewertungsobjekt:	256,00 m² / 540,00 m²= 0,47 rd:		0,50

Umrechnungskoeffizienten für die Berücksichtigung von Abweichungen bei der Grundstücksgröße von Wohnbauflächen zwischen Einzelgrundstück und Bodenrichtwertgrundstück		
	WGFZ in m ²	Koeffizient UK
Bewertungsobjekt WGFZ rd:	0,50	0,89
Richtwertgrundstück WGFZ rd:	1,10 m ²	

12.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert / Berücksichtigung von Abweichungen

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
 Wertermittlungstichtag: 28.02.2025.
 Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025.

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.

Grundstückszuschnitt / Topographie:	Lagetypisch
Grundstücksgröße:	
Lärmimmissionen:	
Zu und Abschläge für Abweichungen	
Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ : WGFZ:	UK Faktor 0,89
Zuschlag Lage/ (Aussichtslage):	+ 5%

Wertrelevante Grundstücksmerkmale Abweichungen des Bewertungsgrundstück vom Richtwertgrundstück	WGFZ in m ²	Koeffizient UK
Bewertungsobjekt WGFZ rd:	0,50	0,89
Richtwertgrundstück WGFZ rd:	1,10 m ²	

Bodenrichtwert:	210,00 € / m ²	
Bodenrichtwert X UK: (210,00 € / m ² x 0,89)		186,90 € / m ²
Weitere Zu- und Abschläge für Abweichungen:	5%	9,35 € / m ²
Gutachteransatz / objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		196,25 € / m²

12.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:			
Grundstücksgröße:	540 m ²		
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	196,25 € / m ²		
Bodenwert:	540 m ²	196,25 € / m ²	105.975,00 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			106.000,- €

13. Sachwertverfahren

13.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Modell der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV beschrieben wie folgt:

„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

„Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
3. dem ermittelten Bodenwert.“

„Der marktangepasste vorläufige Sachwert

des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei hierbei eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein kann.“

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“

Vorläufiger Sachwert /

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und der Alterswertminderung zu multiplizieren“.

- **Durchschnittliche Herstellungskosten:**

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem am Wertermittlungsstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen- Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

- **Preisindex:**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.“

- **Regionalfaktor**

„Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmowertV**

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln.“ Mit der Alterswertminderung wird berücksichtigt, dass bauliche Anlagen infolge Abnutzung oder Verschleiß und infolge Alterns der Bauteile und Baustoffe einer laufenden Wertminderung unterworfen sind. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlage zu sehen. Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen und der zum Wertermittlungsstichtag angenommenen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

**Vorläufiger Sachwert /
durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV**

„Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen, der für die Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, ist gesondert zu ermitteln soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.“

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

„Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.“

Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) gemäß § 21 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den Ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt in der Regel durch die zuständigen Gutachterausschüsse.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen der datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

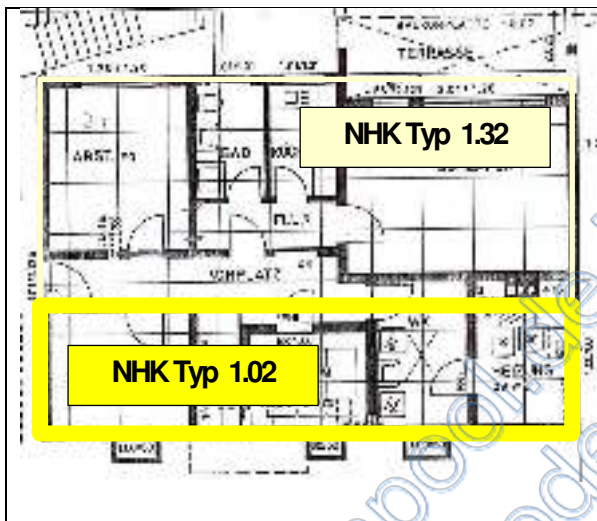
13.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

Gemäß der Übergangsregelung nach § 53 ImmoWertV gelten für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Übergangsregelungen zur Abweichung bei der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.

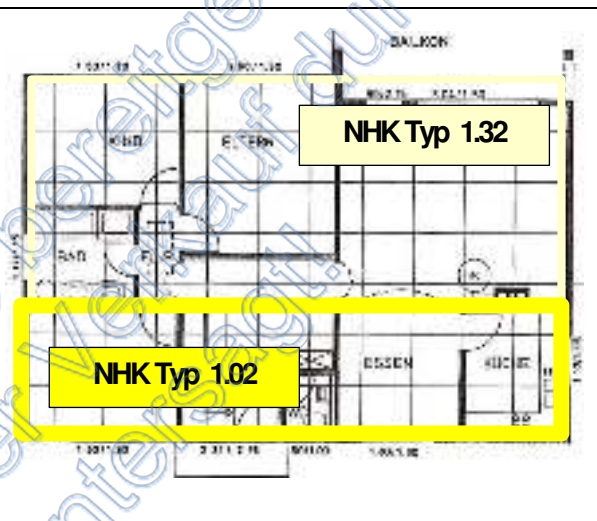
Zur Wahrung der Modellkonformität der datenableitenden Stelle gemäß § 10 ImmoWertV für den Sachwertfaktor wird das Sachwertverfahren auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012; Anlage 1 dargestellt.



Drei NHK - Bautypen sind vorhanden:



Grundriss UG

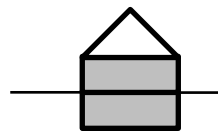


Grundriss EG

Normalherstellungskosten NHK (2010) der baulichen Anlage
Gebäudetyp gemäß Anlage 1 SW-RL
Kategorisierung der baulichen Anlage

NHK - Typ 1.32
Zweifamilienwohnhaus freistehend

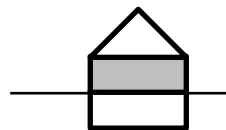
Gebäudetyp:
 UG (vgl. Hanggeschoss) + EG, ausgebaut
 (Dachgeschoss nicht ausgebaut)



BGF= 218 m²

NHK - Typ 1.02
Zweifamilienwohnhaus freistehend

Gebäudetyp:
 UG = Keller, EG ausgebaut
 (Dachgeschoss nicht ausgebaut)



BGF= 134 m²

NHK – Typ Garage NHK Typ 14.1

Standardstufe 4 - 5

BGF= 53 m²

Anmerkung der Gutachterin / Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten:

NHK – Kostenkennwert / Beschreibung des Gebäudestandards gemäß Anlage 2 SW- RL für freistehende Ein - Zweifamilienwohnhäuser

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe. Der Gebäudetyp hat 5 Standardstufen, die Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben). Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilmerkmale mehrere Standardstufen aufweisen.

Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards ist der NHK - Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt, wie folgt abzuleiten:

Ausstattungsstandard	Wohnhaus	Typ	1.32				
Einstufung in die jeweilige	Standardstufe						Wägungs-
Merkmal	1	2	3	4	5		anteil
Außenwände	0,2	0,8	0,0	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,4	0,6	0,0	0,0	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.32	620	690	790	955	1.190		€/m ² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung		€/m ² BGF
Außenwände	$(0,2 \times 23,00\% \times 620 \text{ €/m}^2) + (0,8 \times 23,00\% \times 690) =$		155,48
Dächer	$(0,8 \times 15,00\% \times 690) + (0,2 \times 15,00\% \times 790 \text{ €/m}^2) =$		106,50
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 690) =$		75,90
Innenwände u. Türen	$(0,4 \times 11,00\% \times 690) + (0,6 \times 11,00\% \times 790 \text{ €/m}^2) =$		82,50
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 790 \text{ €/m}^2) =$		86,90
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 790 \text{ €/m}^2) =$		39,50
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 790 \text{ €/m}^2) =$		71,10
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 790 \text{ €/m}^2) =$		71,10
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 790 \text{ €/m}^2) =$		47,40
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =		736,38
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =		736,00

Durchschnittliche Standardstufe Merkmal	Standardstufe						Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,2	0,8	0,0	0,0	0,0		23,0%
Dächer	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0		15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0		11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,4	0,6	0,0	0,0		11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0		11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0		5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0		9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0		9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0		6,0%

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe		Anteil
Außenwände	$(1 \times 0,2 \times 23,0\%) + (2 \times 0,8 \times 23,0\%) =$		0,414
Dächer	$(2 \times 0,8 \times 15,0\%) + (3 \times 0,2 \times 15,0\%) =$		0,330
Außentüren u. Fenster	$(2 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,220
Innenwände u. Türen	$(2 \times 0,4 \times 11,0\%) + (3 \times 0,6 \times 11,0\%) =$		0,286
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Fußböden	$(3 \times 1,0 \times 5,0\%) =$		0,150
Sanitäreinrichtungen	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,270
Heizung	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,270
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 1,0 \times 6,0\%) =$		0,180
	Summe der Anteile		2,45
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =		3

Ausstattungsstandard Wohnhaus Typ 1.02

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe						Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,2	0,8	0,0	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,4	0,6	0,0	0,0	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert	545	605	695	840	1.050		€/m ² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung		€/m ² BGF
Außenwände	$(0,2 \times 23,00\% \times 545 \text{ €/m}^2) + (0,8 \times 23,00\% \times 605) =$		136,39
Dächer	$(0,8 \times 15,00\% \times 605) + (0,2 \times 15,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		93,45
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 605) =$		66,55
Innenwände u. Türen	$(0,4 \times 11,00\% \times 605) + (0,6 \times 11,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		72,49

Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		76,45
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		34,75
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		62,55
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		62,55
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		41,70
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =		646,88
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =		647,00

Durchschnittliche Standardstufe Merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,2	0,8	0,0	0,0	0,0	23,0%
Dächer	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,4	0,6	0,0	0,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6,0%

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe	Anteil
Außenwände	$(0,2 \times 23,00\% \times 545 \text{ €/m}^2) + (0,8 \times 23,00\% \times 605) =$	0,414
Dächer	$(0,8 \times 15,00\% \times 605) + (0,2 \times 15,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$	0,330
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 605) =$	0,220
Innenwände u. Türen	$(0,4 \times 11,00\% \times 605) + (0,6 \times 11,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$	0,286
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$	0,330
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$	0,150
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$	0,270
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$	0,270
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$	0,180
	Summe der Anteile	2,45
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =	3

Garagen	Typ 14.1, Standardstufe 4 -5	€ / BGF
NHK Kostenkennwert		720,00

Normal Herstellungskosten:	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Zweifamilienwohnhaus	Typ 1.32	BGF: 218 m²	Kostenkennwert 736,- € / m²
Zweifamilienwohnhaus	Typ 1.02	BGF: 134 m²	Kostenkennwert 647,- € / m²
Garagen	Typ 14.1 Standard 3	BGF: 53 m²	Kostenkennwert 720,- € / m²

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten: Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:	<u>Zeitwert</u> Balkon. Diverse Lichtschächte. Nebengebäude.	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV werden die Zu – und Abschläge zu den Herstellungskosten entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors gem. Kleiber, 9. Auflage S. 2088 ff. berücksichtigt. Wertansatz für die bei der BGF – Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude ist gemäß der im Marktbericht genannten Aufzählung zu berücksichtigen mit marktüblichen Zeitwerten- oder Herstellungskosten auf der Basis der NHK wie nebenstehend: Marktbericht GA Nagold 2024
---	---	---

Baupreisindex:	191,311	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt für Wohngebäude. Dieser beträgt zum Stichtag:
Baupreisfaktor:	1,9131	

Regionalfaktor:	1,0	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird der Baukostenregionalfaktor entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt.
------------------------	------------	--

Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt. Diese wurde demnach gemäß der SW- RL, Anlage 3 abgeleitet nach Anlage 3 SW- RL vom 05.09.2012. (Standardstufe 3).
-----------------------------------	-----------------	--

Restnutzungsdauer (RND):	Nach Anlage 4 der SW- RL	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW- RL berücksichtigt.
<p>Es war nur eine Außenbesichtigung möglich. Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. In diesem Zusammenhang sei jedoch erwähnt, dass folgende Bauteile nicht erneuert wurden nach dem äußeren Erscheinungsbild</p>		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	0,00
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	Keine Angaben möglich
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Modernisierung von Bädern:	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	
<p>Ermittlung der Restnutzungsdauer Modellkonform zum Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal entsprechend den Modellparametern für die Ermittlung der Sachwertfaktoren.</p> <p>Aus oben Genanntem kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht unter Berücksichtigung der Modernisierungen nach der Anlage 4 der SW- erfolgen, da hierzu eine Innenbesichtigung erforderlich wäre.</p> <p>Daher gilt Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter.</p>		
Bewertungsobjekt:		
Wertermittlungstichtag:	28.02.2025	
Baujahr:	1984	
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	
Baualter zum Stichtag (41 J) rd:	40 Jahre	
Gutachteransatz Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	
Lineare Alterswertminderung: (GND 70 J. und RND 30 J.)	- 57 %	Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Kategorisierung nach NHK		Wohnhaus Typ 1.32
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Freistehend	1.32
Standardstufe		3
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten 17%		736,00
Regionalfaktor		1,00
Baupreisindex		191,311
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,9131
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus x 1,05		1,05

Basisdaten Einfamilienhaus	
Jahr der Bewertung	2025
Bezugsfertig	1984
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baualter (41) rd	40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd	30 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	-57,0%
Bruttogrundfläche (BGF)	218,00 m ²
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9131

Kategorisierung nach NHK	
NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie: Freistehend	Gebäudetyp: 1.32
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 0% Baunebenkosten	736,00

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²	736,00	
Regionalfaktor x 1,0	736,00	
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus x 1,05	772,80	
Indexierter Kostenkennwert (772,80 x 1,9131) =	1.478,44	
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	218,00 m ²	
Herstellungskosten (218,00 m ² x 1.478,44 €/m)	322.300,72	
Herstellungskosten	322.300,72	
abzgl. Alterswertminderung (322.300,72 € x -0,57%)	-183.711,41	
Zeitwert Typ 1.01	138.589,31	
Zeitwert Wohnhaus Typ 1.32	139.000,00	

Kategorisierung nach NHK		Wohnhaus Typ 1.02
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Freistehend	1.02
Standardstufe		3
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. 17 % Baunebenkosten		647,00
Regionalfaktor		1,000
Baupreisindex:		191,311
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,913
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus x 1,05		1,050

Basisdaten Einfamilienhaus		
Jahr der Bewertung		2025
Bezugsfertig		1984
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Baualter (41) rd		40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd		30 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV		-57,0%
Bruttogrundfläche (BGF)		134,00 m ²
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,9131

Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Freistehend	Gebäudetyp:	1.02
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 0% Baunebenkosten		1,00

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²	647,00	
Regionalfaktor x 1,0	647,00	
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus x 1,05	679,35	
Indexierter Kostenkennwert (679,35 x 1,91310541310541) =	1.299,67	
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	134,00 m ²	
Herstellungskosten (134,00 m ² x 1.299,67 €/m)	174.155,53	
Herstellungskosten	174.155,53	
abzgl. Alterswertminderung (174.155,53 € x -0,57%)	-99.268,65	
Zeitwert Typ 1.01	74.886,88	
Zeitwert Wohnhaus Typ 1.02	75.000,00	

Kategorisierung nach NHK	Garage NHK Typ 14.1	
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Garage	14.1
Standardstufe		4-5
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. 12% Baunebenkosten		720,00
Baunebenkosten		13,00%
Baupreisindex:		191,311
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,9131
Außenanlagen in Prozente der Herstellungskosten		0,00%

Basisdaten Pkw-Garage		
Jahr der Bewertung		2025
Jahr der Fertigstellung		1984
Bewertungsrelevantes Baujahr		
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Baualter (41) rd:		40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd:		30 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV		-57,00%
Bruttogrundfläche (BGF)		53,00 m ²
Baupreisindex:		1,9131

Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Garage	Gebäudetyp:	14.1
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 13% Baunebenkosten		720,00

Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Garage		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²		720,00
Indexierter Kostenkennwert (720,00 x 1,9131)	1,913	1.377,43
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	53,00 m ²	
Herstellungskosten (53,00 m ² x 1.377,43 €/m)		73.003,79
Herstellungskosten		73.003,79
abzgl. Alterswertminderung (73.003,79 € x -57,00%)	-57,00%	-41.612,16
Zeitwert Garagen		31.391,63
Zeitwert Garagen		31.000,00

Zusammenfassung aller Basisdaten für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
Außenanlagen und sonstige Anlagen	Modellkonform Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal Grundstücksmarktbericht 2024 4%	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere ortsübliche Gartenanlagen.

Bodenwert:	106.000,- €	Zum Wertermittlungsstichtag
-------------------	--------------------	------------------------------------

13.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der zuständige Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat Sachwertfaktoren 2024 veröffentlicht für Ein – / Zweifamilienwohnhäuser in den Stadtteilen.

Die darin veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden herangezogen unter Berücksichtigung der Ortslage Emmingen.

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal Sachwertfaktoren 2024, Stadtteile Nagold, Ebhausen, Rotfelden usw.	
Ein - Zweifamilienwohnhäuser	
Vorläufiger Sachwert rd:	380.000,- €
Sachwertfaktor (Gutachterausschuss):	1,318 (vgl. Regressionskurve)

Prüfung einer Marktanpassung / marktübliche Zu- und Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag lassen sich bei der Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen.

Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes im Bewertungsfall eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu – oder Abschläge erforderlich gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktor wird der nach § 21, Absatz 3 vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geprüft und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes an-gepasst mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

**Nach sachverständiger Würdigung /
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:**

1,40

Begründung:

- Den Sachwertfaktoren liegt der aktuelle Auswertungszeitraum der Kaufpreissammlung vom 01.01.2022 – 31.12.2023 zu Grunde. Im Vergleich zu diesem Zeitraum sind die Kaufpreise wieder leicht gestiegen.
- Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Emmingen in einer ruhigen gesuchten Aussichtslage.
- Das Bewertungsobjekt ist ein gut nutzbares Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und 3 Garagen.
- Die Fassade des Bewertungsobjektes ist energetisch nicht saniert. Derzeit ist der örtliche Immobilienmarkt bei energetisch nicht oder nur teilsanierten Objekten deutlich zurückhaltender in seinen Kaufüberlegungen

13.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 3.1 und 8.3 verwiesen. Für das Bewertungsobjekt sind keine wertrelevanten grundstücksbezogene Rechte und Lasten zum Wertermittlungsstichtag vorhanden.

**Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung
bezogen auf die Zwischensumme gebildet aus
den marktangepassten vorläufigen Sachwert
+ erhöhter Aufwand für Außenanlagen > 4%**

- 10%

13.5 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung		Betrag €
Zeitwert Zweifamilienwohnhaus Typ	1.32	139.000,00
Zeitwert Zweifamilienwohnhaus Typ	1.02	75.000,00
Zeitwert Garagen Typ	14.1	31.000,00
<u>Besondere Bauteile</u>		
Zeitwert Balkon		9.460,00
Zeitwert Zuschlag Nebengebäude auf dem Grundstück		7.740,00
Zeitwert Zuschlag Lichtschächte		1.290,00
Vorläufiger Gebäudesachwert		<u>263.490,00</u>
Zzgl. Zeitwert Außenanlagen	4,00%	<u>10.539,60</u>
Zeitwert aller baulichen Anlagen incl. Außenanlagen		<u>274.029,60</u>
Zzgl. Bodenwert		<u>106.000,00</u>
Vorläufiger Sachwert		<u>380.029,60</u>
Objektspezifischer Marktanpassungsfaktor	1,40	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		<u>532.041,44</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		<u>532.041,44</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		<u>532.041,44</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sonstige den Gesamtwert erhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschlag erhöhter Aufwand Außenanlagen > 4% hier pauschaler Ansatz		<u>18.000,00</u>
Zwischensumme		550.041,44
Bausubstanzbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung	-10,00%	<u>-55.004,14</u>
Sachwert rd.		<u>495.037,30</u>
Sachwert rd.		<u>495.000,00</u>

Sachwert rd:	495.000.000,- €	
Wohnfläche:	173 m ²	
Preis / m² Wohnfläche incl. 3 Garagen (2.861,27)rd:		2.860,- € / m²

Verifizierung des Sachwertes

Der zuständige Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat Kaufpreise im Grundstücksmarktbericht 2024 für den individuellen Wohnungsbau für freistehende Ein – Zweifamilienwohnhäuser inkl. Doppel- und Reihenhäuser veröffentlicht. mit folgenden Merkmalen:

- Überwiegend unterkellerte Objekte.
- Überwiegend mittlere Wohnlagen.
- Mit mittleren Ausstattungsstandard sowie normalen Unterhaltungszustand.
- Garagen, sonstige Nebengebäude sowie Stellplätze sind in dieser Auswertung nicht einbezogen.

Datenumfang Gemeinde Ebhausen:

Allerdings liegen dieser Auswertung jeweils pro Jahr nur eine Geringe Anzahl von Kauffällen vor. Daher ist die Datenlage aus Sicht der Gutachterin zu gering.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht hier nur nachrichtlich als Trenddokumentation:

6.11 Durchschnittliche Kaufpreise Gemeinde Ebhausen samt deren Ortsteilen

Individueller Wohnungsbau - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Doppelhäuser und Reihenhäuser

6.4 Durchschnittliche Kaufpreise Stadtteil Emmingen

Neubauten

Kaufvertrag Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war		
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kauffälle	Ø EUR/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2012-2023			keine Kauffälle						

Kaufvertrag Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle		Ø EUR/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
2023	3		500.000		450		3		3.535,47		146	
2022	1		645.000		497		1		3.177,00		203	
	min	max	645.000	645.000	497	497	min	max	3.177,00	3.177,00	203	203
2021	3		675.000		572		3		3.084,67		235	
	min	max	578.000	767.000	412	720	min	max	2.967,00	3.705,00	178	296
2020	3		545.000		584		3		3.073,67		180	
	min	max	480.000	580.000	430	720	min	max	2.376,00	3.628,00	158	202

Das Bewertungsobjekt ist hiervon abweichend auf Grund von:

- Preis / m² Wohnfläche incl.3 Garagen.
- Bewertung nach Aktenlage ohne Innenbesichtigung.
- Das Bewertungsobjekt ist ein Fertighaus aus den 80 er Jahren.

14. Verkehrswertermittlung

14.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:
 „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Bodenwert rd:	106.000,- €	
Sachwert:		495.000,-€
Wohnfläche:	173 m ²	
Kaufpreis m² Wohnfläche incl. 3 Garagen rd:		2.860,- € / m²

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Amtsgericht Calw		AZ: 1 K 26 / 24
Wertermittlungsstichtag:		01.10.2025
Objektadresse:		Am Talblick 18 72202 Nagold (Emmingen)
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und drei Garagen
Außenbesichtigung / Bewertung nach Aktenlage		
Baujahr (Baugenehmigung 1983 + 1 Jahr):		1984 (Weber - Fertighaus)
Wohnfläche Einliegerwohnung UG rd:	54 m²	Gesamt 173 m²
Wohnfläche Hauptwohnung EG rd	119 m²	
Grundstücksgröße:		540 m²
Bodenwert gesamt:		106.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) / Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung rd:		- 55.000,- €
Sachwert rd:		495.000,- €
Grundbuch von Emmingen Grundbuch Nr. 1084, BV 1 Flurstück 683/2 Am Talblick 18 Gebäude- und Freifläche 540 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 495.000,- €
Zubehör:	Nur Außenbesichtigung.	Keine Angabe möglich
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Wohnfläche incl.3 Garagen rd: Verkehrswert 495.000,-€/Wohnfläche 173 m ² =2.861,27 €/m ² rd:		2.860,- € / m²

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung außen und innen selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Erwerbentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt bewohnt:

Hauptwohnung:	Bewohnt durch Schuldner
Einliegerwohnung:	Vermutlich vermietet.

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.
Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **71 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 23.10.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird – mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt.

Meine Haftpflichtsumme deckt Vermögensschäden bis maximal 1.000.000 €.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach den jeweils am Wertermittlungstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt. Nachdruck oder die Vervielfältigung des Gutachtens (auch auszugsweise) sind untersagt. Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

Ausfertigungen können beim Ersteller in Auftrag gegeben werden.

15. Anlagen

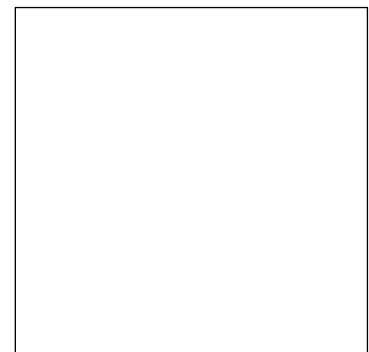
15.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Flächenberechnungen**
- Anlage 6: Sachwertverfahren / Kostenkennwerteinstufung NHK Kosten**
- Anlage 7: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 8: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1
Stadtplan

Karten openstreetmap

Anlage 2
Übersichtsplan / Luftbild



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3
Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

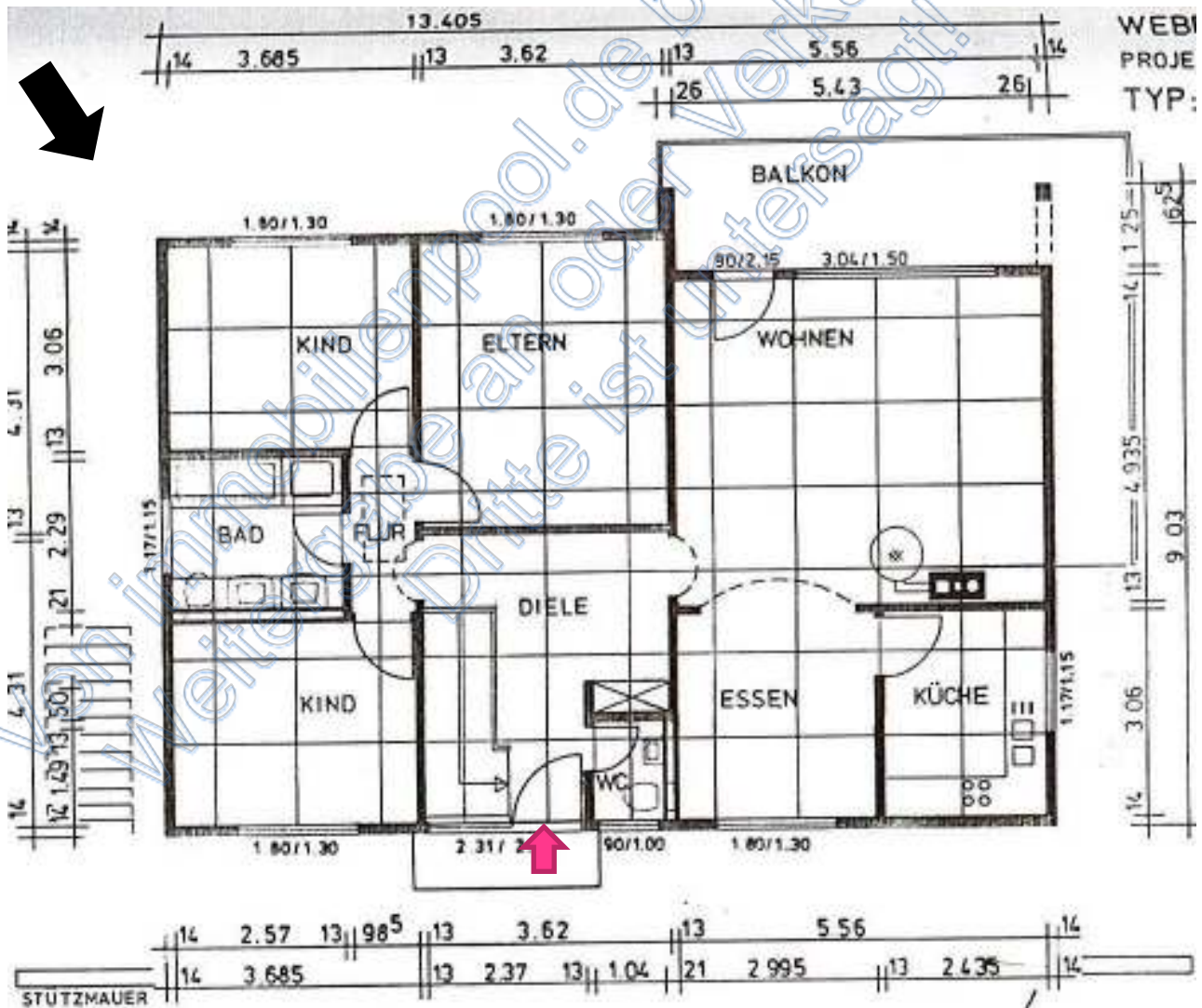
Anlage 4
Planunterlagen Bauantrag

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

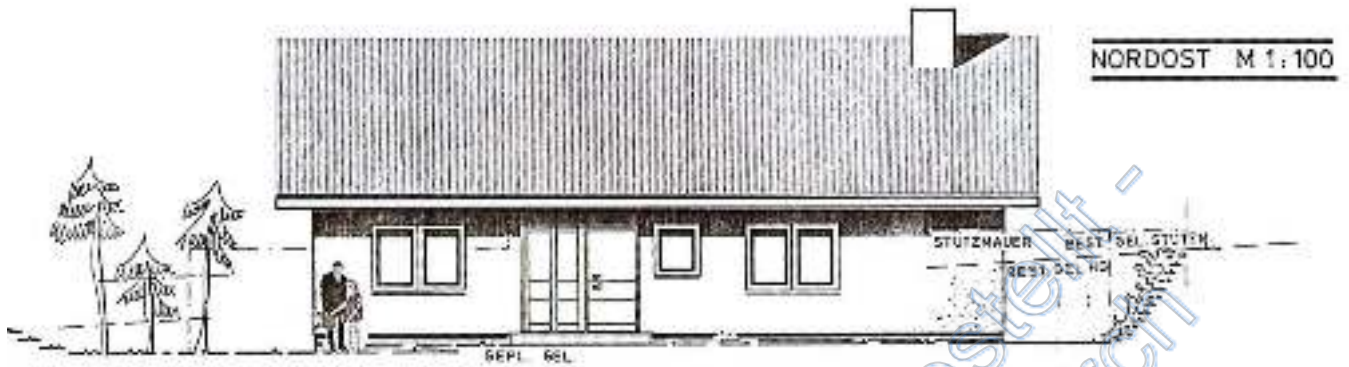


Hauseingang im EG rot markiert

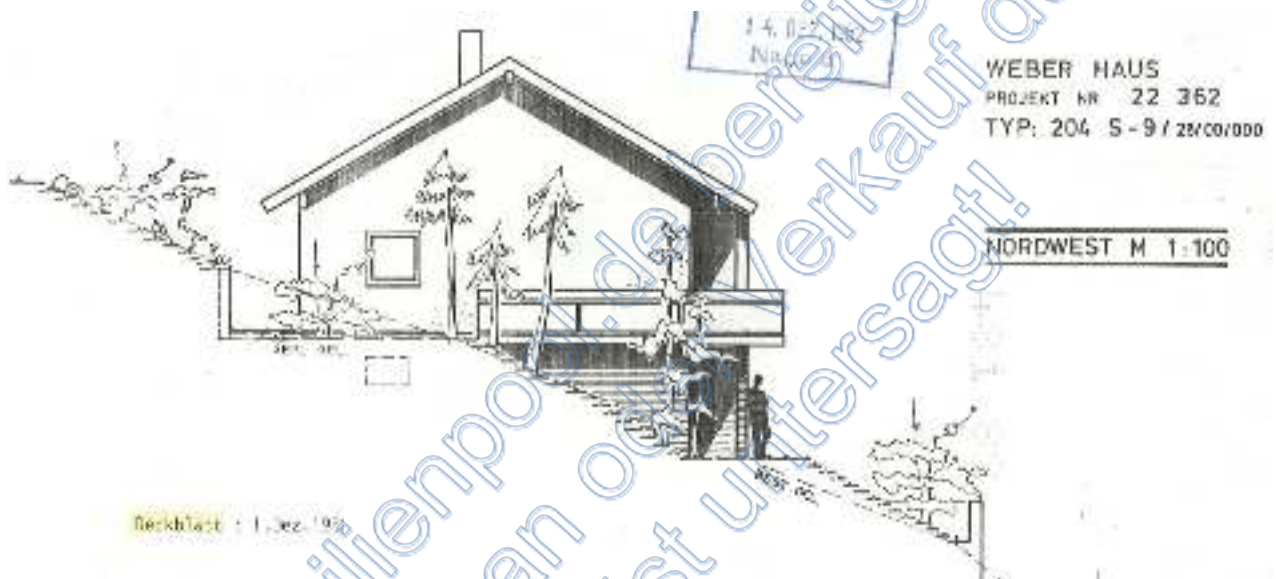
Hauseingang EG



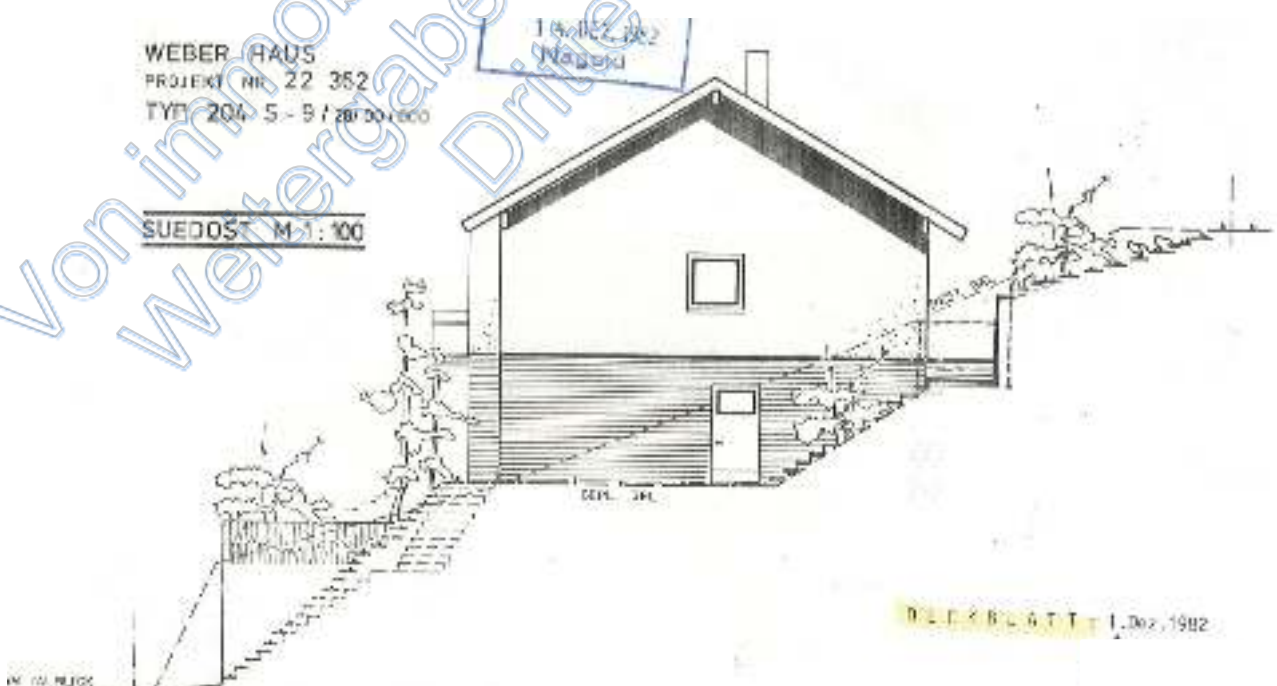
**Grundriss EG
mit Hauseingang zur Hauptwohnung markiert**



Ansicht Nord - Ost



Ansicht Nord - West



Ansicht Süd - Ost

Anlage 5: Flächenberechnungen

Nutz - / Wohnflächenberechnung:

Wohn- und Nutzflächenberechnung wurden aus dem Bauantrag entnommen

Die Nutz - Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 277

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Bruttogrundfläche BGF / Wohnhaus					
Projekt:		Am Talblick 18, 72202 Nagold			
		Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m ²
Typ 1.32	UG (ausgebaut), EG,	DG nicht ausgebaut			
Untergeschoss	8,36	13,36		111,69	
	0,63	7,66		4,83	
	-3,35	13,36		<u>-44,76</u>	
				71,76	71,76
Erdgeschoss	8,41	13,41		112,74	
	0,63	7,71		4,86	
	-3,33	13,41		<u>-44,64</u>	
				72,95	72,95
Dachgeschoss	8,41	13,41		112,74	
	0,63	7,71		4,86	
	-3,33	13,41		<u>-44,64</u>	
				72,95	72,95
Zwischensumme					217,67
Gesamtsumme rd:					218,00

Typ 1.02	Keller, EG	DG nicht ausgebaut			
Untergeschoss	3,35	13,36		44,74	44,74
Erdgeschoss	3,33	13,41		44,64	44,64
				-	
Dachgeschoss	3,33	13,41		44,64	<u>44,64</u>
Zwischensumme					134,02
Gesamtsumme rd:					134,00

Bruttogrundfläche BGF / Garagen					
Projekt: Am Talblick 18, 72202 Nagold					
Maße wurden aus dem Liegenschaftskataster übernommen					
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m ²
Garagen	8,75	6,00		52,50	<u>52,50</u>
Zwischensumme					52,50
Gesamtsumme rd:					53,00

Für die Garagen liegen keine Planunterlagen vor.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag hier nur nachrichtlich zum Nachweis des Ausbaus des Abstellraums im UG nach der Aktenlage

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

**Vermerk: Abstellraum UG ausgebaut (rot markiert).
Da nur eine Außenbesichtigung möglich war, wird dieser Aspekt ungeprüft der
Wertermittlung unterstellt**

**Die oben genannten Wohnflächen wurden korrigiert durch die Sachverständige
anhand der Planunterlagen; Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden.**

Wohnfläche					
Projekt:		Am Talblick 18, 72202 Nagold			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
Untergeschoss					
Flur	1,10	4,70		5,17	
	1,10	3,12		3,43	
	0,55	3,13		1,72	
	0,72	1,00		0,72	
				11,04	
Abzügl. Putz	-3,00%			-0,33	
				10,71	10,71
Einliegerwohnung					
Flur	1,14	3,51		3,98	
Wohnen / Schlafen	5,45	4,08		22,24	
Küche	1,70	2,79		4,73	
Bad	1,70	2,79		4,73	
Zimmer	3,42	4,04		13,82	
				49,49	
Abzügl. Putz	-3,00%			-1,48	
				48,01	
Zuzügl. Gartenterrasse / Balkon	5,90	2,03	0,50	5,97	
				53,98	53,98
Erdgeschoss					
Diele	3,62	4,31		15,60	
	-3,24	1,00		-3,24	
	-1,25	1,62		-2,03	
	-0,13	0,50		-0,07	
WC	1,04	1,49		1,55	
Flur	0,99	2,37		2,33	
Bad	2,57	2,29		5,89	
Kind	3,69	3,06		11,28	
Kind	3,69	3,06		11,28	
Eltern	3,62	4,31		15,60	
Essen	3,00	3,06		9,16	
Küche	2,44	3,06		7,45	
Wohnen	5,56	4,94		27,44	
	0,88	0,46		0,40	
				102,66	
Abzügl. Putz	-3,00%			-3,08	
				99,58	99,58
zuzügl Balkon	6,08	1,22	0,50	3,71	
	1,76	5,20	0,50	4,58	
	-0,13	0,13		-0,02	
	0,13	0,59	0,50	0,04	
				8,31	8,31
Zwischensumme					172,58
Wohnfläche gesamt rd:					173,00

Anlage 6

Sachwertverfahren / Kostenkennwerteinstufung NHK Kosten

Kostenkennwerteinstufung für Bautyp 1.31 und 1.01					
Standard stufe	1 einfachst	2 einfach	3 mittel	4 Gehoben	5 Stark gehoben
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1960)	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt oder gestrichen oder Holzverkleidung ; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen; Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig; hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung nach ca. 2005	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung; Erker etc. Sichtbetonfertigteile; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/ Eloxalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Einstufung	0,2	0,8			
Dächer	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine oder geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäßer Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung(nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung twl. als Dachterrasen ; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen z.B. Walmdach, Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung(nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dachdämmung im Passivhausstandard.
Einstufung		0,8	0,2		
Außentüren und Fenster	Einfachverglasung einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor 1995) Haustür nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca.1995)	Zweifachverglasung (nach 1995) Rolläden (manuell) Haustür mit zeitgemäßen Wärmeschutz (nach ca. 1995	Dreifachverglasung, Sonnenschutz-glas, aufwendige Rahmen, rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. Seitenanteil; besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen; Spezialverglasung (Schall und Sonnenschutz) Außentüren in höherwertigem Materialien.
Einstufung dito		1,0			
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze,/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände; nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen.	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen ; Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele) Massivholztüren , Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall) Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raum-hohe aufwendige Türelemente
Einstufung		0,4	0,6		
Deckenkonstruktionen und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung(Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite gegliedert, Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, -Metall oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer.

Einstufung dito			1,0		
Fußböden	Ohne Belag	Linoleum, Teppich-Laminat und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen und Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Einstufung			1,0		
Sanitär-einrichtungen	Einfaches Bad mit Stand – WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich; einfache PVC Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest.	1 Bad mit WC und Badewanne; Gäste WC; Wand und Bodenfliesen raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teilweise zwei Waschbecken, teilweise Bidet/ Urinal, Gäste - WC, bodengleiche Dusche; Wand und Bodenfliesen ; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige Bäder, Gäste – WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Oberfläche strukturiert, Einzel- oder Flächendekor)
Einstufung			1,0		
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen; Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Nieder-temperatur oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage.
Einstufung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	Sehr wenig Schalter und Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlstromschutzschalter (Fi Schalter, Leitungen teilweise auf Putz.)	wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	Video und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system
Einstufung			1,0		

Anlage 7
Bilder Ortstermin



(1) Ansicht Südwest; Bewertungsobjekt markiert



(2) Ansicht Südwest von der Straße



(3) Detail



(4) Außentreppe zum UG / Hanggeschoss



(5) Dito Detail mit seitlichen Lagerflächen

Außenaufnahmen



(6) Lagerfläche vor Hauseingang im UG / Hanggeschoss



(7) Dito mit Hebevorrichtung zur Straße



(8) Dito mit Aussicht



(9) Hauseingang UG / Hanggeschoss



(10) Außentreppe vom UG zum EG und Gartenschuppen



(11) Giebelfassade Südost

Außenaufnahmen



(12) Gartenschuppen auf der EG Ebene



(13) Garten hinter Gartenschuppen



(14) Gartenschuppen und Weg zum Hauseingang EG



(15) Ansicht Nordost mit Hauseingang EG



(16) Weg zum Hauseingang EG

(17) Hauseingang EG

(18) Detail

Außenaufnahmen



(20) Detail

(19) Ansicht Nordwest



(21) Aussicht vom Balkon

(22) Balkon



(23) Öffentlicher Verbindungsweg an der Nord - westseite



(24) Gartentor vom öffentlichen Weg zum Bewertungsobjekt

Außenaufnahmen



(25) Blick vom Gartentor auf zugemauerten Durchgang zum UG



(26) Detail Balkongeländer



(27) Dito



(28) Garagen des Bewertungsobjektes

(29) Dito Detail Absturzeländer vor UG / Hanggeschoss zur Außentreppe

Dokumentation Bauzustand



(30) Fassade mit Putzverschmutzungen



(31) Bauzustand Holzisoliertglasfenster und Türen

(32) Hauseingangstür EG mit deutlichen Gebrauchsspuren



(33) Dacheindeckung ist stark vermoost

(34) Kupferrinnen



(35) Diverse Stützmauern in unterschiedlicher Ausführung z.T. mit Rissen



(36) Desolate Außenwege und Außentreppe

(37) Balkon und Weg zum Hauseingang EG mit desolaten Spaltklinkerbelag



(38) Dito Detail, Risse und Abplatzungen des Spaltklinkerbelags

Anlage 8 **Literatur, Gesetze, Normen**

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, - Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors **(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)**

wurde die verwendeten Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwertrichtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Richtlinien aufgeführt:

SW – RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW- RL)

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie –VW- RL)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH